

**Ein Zuhause, so bunt wie das Leben! Zwischen
Gartenidylle und Raum für Herzensprojekte – ein
Wohnraum mit Charakter**



Objektnummer: 6674/199

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3912 Grafenschlag
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	507,76 m²
Nutzfläche:	828,16 m²
Zimmer:	13
Bäder:	4
WC:	7
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	495.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

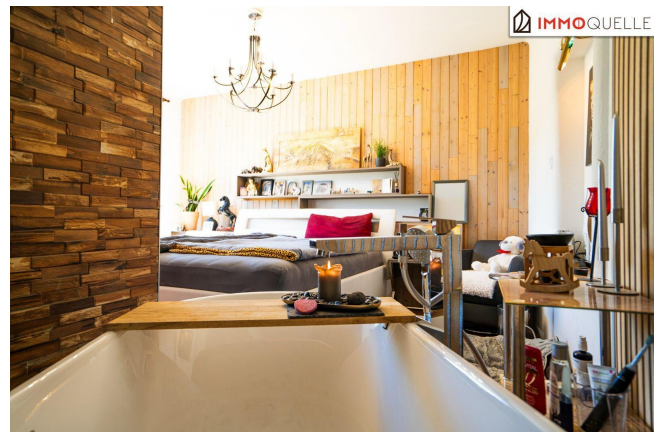
T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

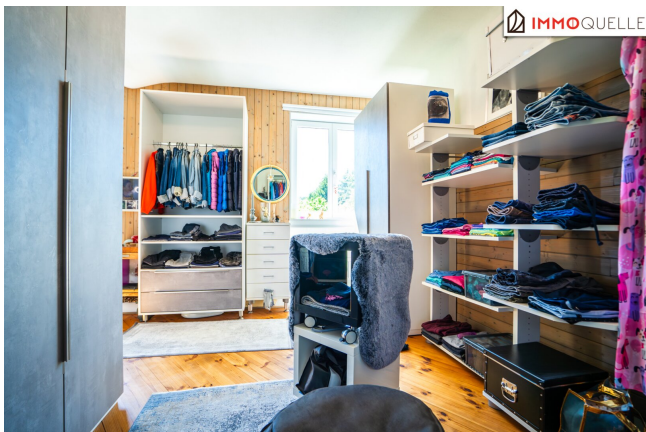




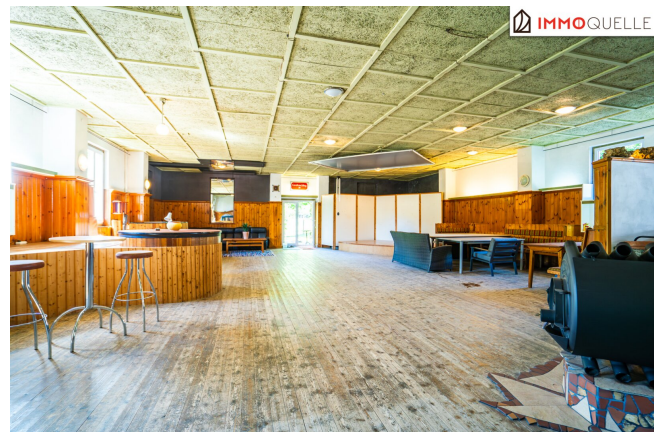




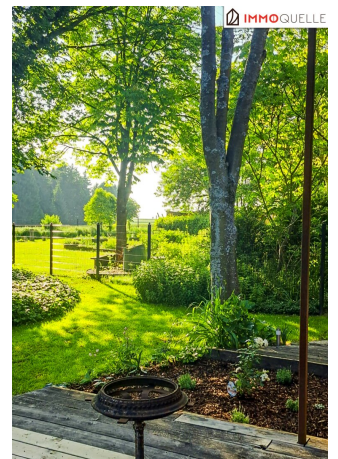


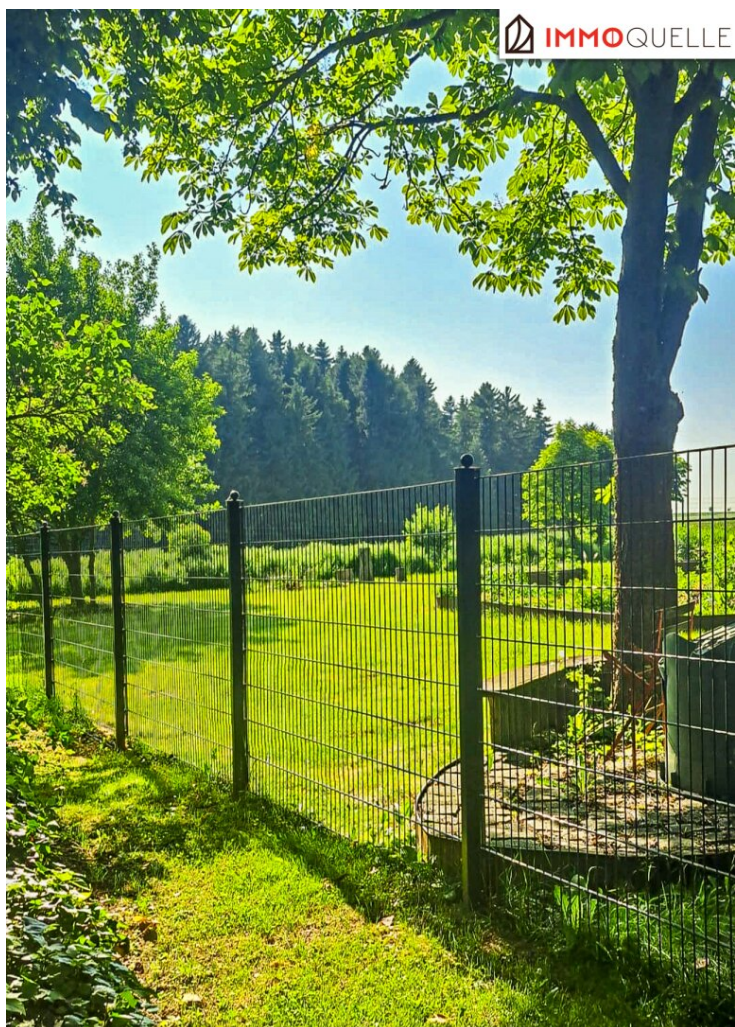












Objektbeschreibung

Ein Zuhause, so bunt wie das Leben

Zwischen Gartenidylle und Raum für Herzensprojekte – ein Wohntraum mit Charakter

Willkommen an einem Ort, an dem Zeit und Raum neue Bedeutung bekommen. Diese außergewöhnliche Liegenschaft ist weit mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort voller Entfaltungsfreiheit, Ruhe und kreativer Möglichkeiten. Eingebettet in eine ländliche Idylle, eröffnet sich hier ein einzigartiges Wohngefühl – ideal für Familien, Paare, Singles und Naturliebhaber, die die Natur zu Hause haben möchten und ein Refugium zum Leben, Gestalten oder Vermieten suchen.

Wohnen mit Flair – und Platz in Hülle und Fülle

Schon beim Betreten des liebevoll gestalteten Innenhofs spürt man: Hier steckt Atmosphäre. Das Erdgeschoss wurde zu einem wohnlichen Ensemble gestaltet: mit offener Küche samt Marmor-Kochinsel, Speisekammer, einem gemütlichen Wohn-Esszimmer mit Kachelofen und einem großzügigen Saal. Insgesamt stehen **5 Bäder und 7 WCs** zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei kleinere Wohneinheiten sowie eine große Wohnung mit neuer Einbauküche (2024) und zusätzlichem Ankleidezimmer oder Kinderzimmer – ideal für Familienmitglieder oder zur Vermietung. Der lange Innenhofbalkon verbindet die Wohneinheiten charmant miteinander.

Der Garten gleicht einer natürlichen Oase – farbenfroh, vielfältig und mit liebevollem Blick gestaltet: Bunte Blumeninseln, hochgewachsene Sträucher, alter Baumbestand, Gemüsebeete mit Eisenrahmen und ein kleines Biotop machen ihn zu einem Ort, an dem nicht nur die Natur, sondern auch die Seele aufblüht. **Sonneninseln und schattige Plätze wechseln einander ab** – perfekt zum Innehalten, Gärtnern oder Genießen. Ein hochwertiger Zaun der Firma Steiner (160–180 cm Höhe) rahmt das Grundstück sicher und stilvoll ein. Die Terrasse im Garten ist sonnenverwöhnt, blickgeschützt und perfekt für lange Sommerabende – und wie gemacht für unvergessliche Momente unter freiem Himmel.

Eine zusätzliche **zweigeschoßige Wohneinheit mit eigenem Eingang, eigener Zufahrt, eigener Garage und abgeäuntem Gartenbereich** bietet weiteres Potenzial – etwa für ein Atelier, Gäste oder als separates Mietobjekt.

Technisch top & sofort bezugsbereit

Das Haus ist ausgestattet mit **neuer Fröling-Pelletheizung** (6.000 kg-Silo), Photovoltaikanlage, zwei Holzöfen, einem Kachelofen, isoliertem Dachboden (Dez. 2024),

Mehrfachverglasung und teilmöblerter Ausstattung – sofort bezugsbereit.

Ein eigener Brunnen im Innenhof versorgt den Garten. Die vorhandenen Holzgebäude eignen sich perfekt als Hobby-Werkstatt oder Stauraum. Besonders angenehm: Während andernorts im Winter der Nebel liegt, genießt man hier oft sonnige Stunden – **dank der erhöhten Lage oberhalb der typischen Nebelgrenze.**

Lage & Kuriositäten

Leben in der Natur und trotzdem nicht abgeschnitten vom täglichen Leben – die ruhige Lage in Grafenschlag verbindet Privatsphäre mit Anbindung (Bushaltestelle in Gehweite). Und manchmal sind es die kleinen Dinge am Rand, die einem Ort seinen Zauber verleihen: **Ein stilles Schienenstück, das in keine Richtung mehr führt – aber dem Ort Charakter verleiht. Wie ein Pinselstrich der Zeit.**

Diese Immobilie ist der perfekte Platz, um Ihre Kreativität auszuleben. Sie ist vielseitig verwendbar, künstlerisch geprägt, eingebettet in Natur – ein einzigartiges Haus mit einer Wohnqualität, die man selten findet.

Und gleich gegenüber fügt sich ein weiteres liebevolles Detail ins Gesamtbild: ein vielseitiger Biohofladen, der von frischer Milch über Brot und Honig bis hin zu Gesichtsscreme und Kindersocken alles bietet, was das Herz begehrt – ideal für alle, die Wert auf Regionalität und Natürlichkeit legen. Ergänzt wird das Lebensgefühl durch Gasthöfe in unmittelbarer Nähe, die für ihre gute Küche bekannt sind – perfekt für Genießer, die gerne gut essen, ohne weit fahren zu müssen.

Ein Ort, der mehr gibt, als er verlangt.

Dieses Zuhause vereint Raum, Ruhe und Atmosphäre auf eine Weise, die man nicht planen kann – sondern fühlen muss. Für Menschen, die das Echte suchen. Für alle, die die Natur nicht nur draußen, sondern auch im Alltag spüren möchten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jürgen Nussbaumer

j.nussbaumer@immoquelle.at

+43 660 6794493

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Klinik <10.000m

Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <5.000m

Post <1.500m

Polizei <7.500m

Geldautomat <8.500m

Verkehr

Bus <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap